

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 17 日

鳥取地方裁判所民事部

裁判所書記官 影 山 真 吾

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 7 月 8 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 17 日 午後 1 時 10 分 場 所 鳥取地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 8 月 6 日 午前 10 時 00 分 場 所 鳥取地方裁判所民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 6 月 17 日から当庁民事書記官室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 4, 5	1, 420, 000 1, 136, 000	一括	284, 000	29, 826	0
1	520, 000				
4	20, 000				
5	880, 000				
				</	

物 件 目 録

1 所 在 鳥取市青谷町亀尻字荒神
地 番 5 1 番
地 目 宅地
地 積 1 2 2 3. 1 4 平方メートル

4 所 在 鳥取市青谷町亀尻字荒神
地 番 5 2 番 2
地 目 宅地
地 積 5 2. 8 9 平方メートル

5 所 在 鳥取市青谷町亀尻 5 1 番地
家屋 番号 5 1 番
種 類 居宅
構 造 木造草葺平家建
床 面 積 1 6 1. 0 9 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 1 7 4 平方メートル
2 階 約 3 8 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 25.38平方メートル
 2階 25.38平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 蚕室

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 38.18平方メートル
 2階 38.18平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 14.04平方メートル

(現況)

不存在

符 号 4

種 類 鶏舎

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 14.87平方メートル

(現況)

種 類 物置

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

符 号 5

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 27.76 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 22 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年 8月 7日

鳥取地方裁判所民事部

裁判所書記官 影 山 真 吾

1 不動産の表示

【物件番号1, 4, 5】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 4, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 4, 5】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意

味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

1 所 在 鳥取市青谷町亀尻字荒神
 地 番 51 番
 地 目 宅地
 地 積 1223.14 平方メートル

4 所 在 鳥取市青谷町亀尻字荒神
 地 番 52 番 2
 地 目 宅地
 地 積 52.89 平方メートル

5 所 在 鳥取市青谷町亀尻 51 番地
 家屋 番号 51 番
 種 類 居宅
 構 造 木造草葺平家建
 床 面 積 161.09 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 174 平方メートル
 2 階 約 38 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 木造瓦葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 25.38 平方メートル
 2階 25.38 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 蚕室

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1階 38.18 平方メートル
 2階 38.18 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺 平家建

床 面 積 14.04 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 4

種 類 鶏舎

構 造 木造草葺 平家建

床 面 積 14.87 平方メートル

(現況)

種 類 物置

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

符 号 5

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 27.76平方メートル

(現況)

床 面 積 約22平方メートル

令和5年(ケ)第 21号
令和6年 2月29日受理
令和6年 4月 3日提出

現況調査報告書

(物件1, 4, 5)

鳥取地方裁判所

執行官 山 野 剛 司

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 鳥取市青谷町亀尻字荒神
 地 番 5 1 番
 地 目 宅地
 地 積 1 2 2 3. 1 4 平方メートル

- 4 所 在 鳥取市青谷町亀尻字荒神
 地 番 5 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 5 2. 8 9 平方メートル

- 5 所 在 鳥取市青谷町亀尻 5 1 番地
 家屋 番号 5 1 番
 種 類 居宅
 構 造 木造草葺平家建
 床 面 積 1 6 1. 0 9 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 5. 3 8 平方メートル
 2 階 2 5. 3 8 平方メートル
 符 号 2
 種 類 蚕室

物 件 目 録

構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 38.18 平方メートル 2 階 38.18 平方メートル
符 号	3
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	14.04 平方メートル
符 号	4
種 類	鶏舎
構 造	木造草葺平家建
床 面 積	14.87 平方メートル
符 号	5
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	27.76 平方メートル

不動産の表示		『物件目録』のとおり	
住居表示		(住居表示未実施)	
土地		物件 1, 4	
現況地目	☒ 宅地(物件 1, 4) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 『占有者及び占有権原』のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は『目的外建物の概況』のとおり)		
その他の事項			
建物		物件 5	
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(☒ 主である建物 ☒ 附属建物) * 後記『その他の事項』のとおり		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅・倉庫・物置として使用している ☐ 『占有者及び占有権原』のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は『目的外土地の概況』のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

(物件5建物の種類、構造及び床面積の概略) *相違のないものも記載している。

主である建物 種 類：居宅
 構 造：木造瓦葺2階建
 床面積：1階 約174平方メートル
 2階 約38平方メートル

附属建物符号1 滅失しており、存在しない。

附属建物符号2 種 類：倉庫
 構 造：木造瓦葺2階建
 床面積：1階 38.18平方メートル
 2階 38.18平方メートル

附属建物符号3 朽廃しており、建物とは認められない。

附属建物符号4 種 類：物置
 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床面積：14.87平方メートル

附属建物符号5 種 類：物置
 構 造：木造瓦葺平家建
 床面積：約22平方メートル

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 この建物（主である建物）には私が一人で住んでおり、倉庫（附属建物符号2）や物置（附属建物符号4、5）は私が物置として使用しています。 2 居宅は元々、茅葺の平家建でした。約58年前くらいに亡父が、柱や基礎等を残して改築しました。その後も2階部分を造るなどの増改築をしました。柱を残していますので、部屋などの間取りは当初の建物とほとんど変わりはなく、元便所など当初のまま残っている部分があります。 また、蔵（附属建物符号1）はすでに取り壊されており、居宅の東側にある物置（附属建物符号3）は朽ち果てています。 3 居宅は古くかなり傷んでおり、北西側の4.5畳の和室付近においては、屋根が崩れており、雨漏りで使用できる状態ではありません。 4 蚕室であった倉庫（附属建物符号2）の屋根にある太陽熱温水器は壊れています。 5 物件1土地の東隣りの山林（475番1）も亡夫の土地で、境界が分からないため明らかではありませんが、荒神さんを祀っている祠が物件1土地の南東角かその山林にあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

(各物件の占有関係等について)

各物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から3、4枚目記載のとおり認めた。

なお、物件5建物が建っている土地は物件1であり、物件1土地の西側は公道に面しているが、石垣と階段があるため、自動車で出入りするために物件4土地を利用している。そのため、物件1、4土地は一体となって物件5建物の敷地として利用されている。

(物件5建物の存否及び増改築等について)

(1) 主である建物について

主である建物は物件目録記載の構造及び床面積が異なっている。関係人の陳述によれば、当初あった建物を増改築したとのことであり、柱・基礎を残し、当初からあった北側の元便所等も残し、各部屋等の間取りもほぼ変わりはないとのことである。したがって、構造、床面積等が変わっているものの、建物の構造上主要な部分である柱や基礎等が残っていることから、建物の同一性が認められ、現況の建物は物件5建物である。

(2) 附属建物について

附属建物符号1（倉庫）は、滅失して存在しない。主である建物の東側にある符号3（物置）については、屋根・壁等が崩れて朽廃しているため、建物とは認められず、建物の残骸が残っている状態である。

その他、符号2、4、5については現存しているが、前記のとおり、種類・構造・床面積が相違しているものがある。

(物件5建物の状態について)

(1) 主である建物について

主である建物は、建築後相当期間が経過しているものと思われ、かなり老朽している。北西側の和室4.5畳辺りは屋根が崩れており、大きな雨漏りがある。その他、各部屋の各所の床にたわみがある。

(2) 附属建物について

各附属建物についても、屋根や壁が崩れている箇所があり、かなり傷んでいる。

(土地の境界について)

物件5建物敷地の周りには、一部石垣などの擁壁はあるが、境界標その他明確に境界を示すものがないため、各隣地との境界は不明である。

(接面道路について)

接面道路は、物件4土地（間口約4メートル）及び物件1土地の北西側においては幅員約5メートルの公衆用道路である。物件1土地の南西側においては幅員約2メートルの公衆用道路である。

(その他)

(1) 物件4土地の進入口に消火栓が設置されている。

(2) 境界が不明であることから明らかではないが、物件1土地の南東角付近にある祠（荒神さん）が物件1土地内に置かれている可能性がある。

(3) 物件5附属建物符号2の屋根に使用できない太陽熱温水器が設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6年 3月 7日(木) 6:28 - 6:34	物件所在地	外観による占有調査 外観による建物の状態等の調査 写真撮影
令和 6年 3月13日(水) 12:50 - 12:55	鳥取地方法務局 倉吉支局	隣接地の登記事項調査
令和 6年 3月22日(金) 13:35 - 15:40	物件所在地	関係人Aに面談 立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和 6年 3月27日(水) 16:25 - 16:43	物件所在地	関係人Aに面談 立入調査 写真撮影

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

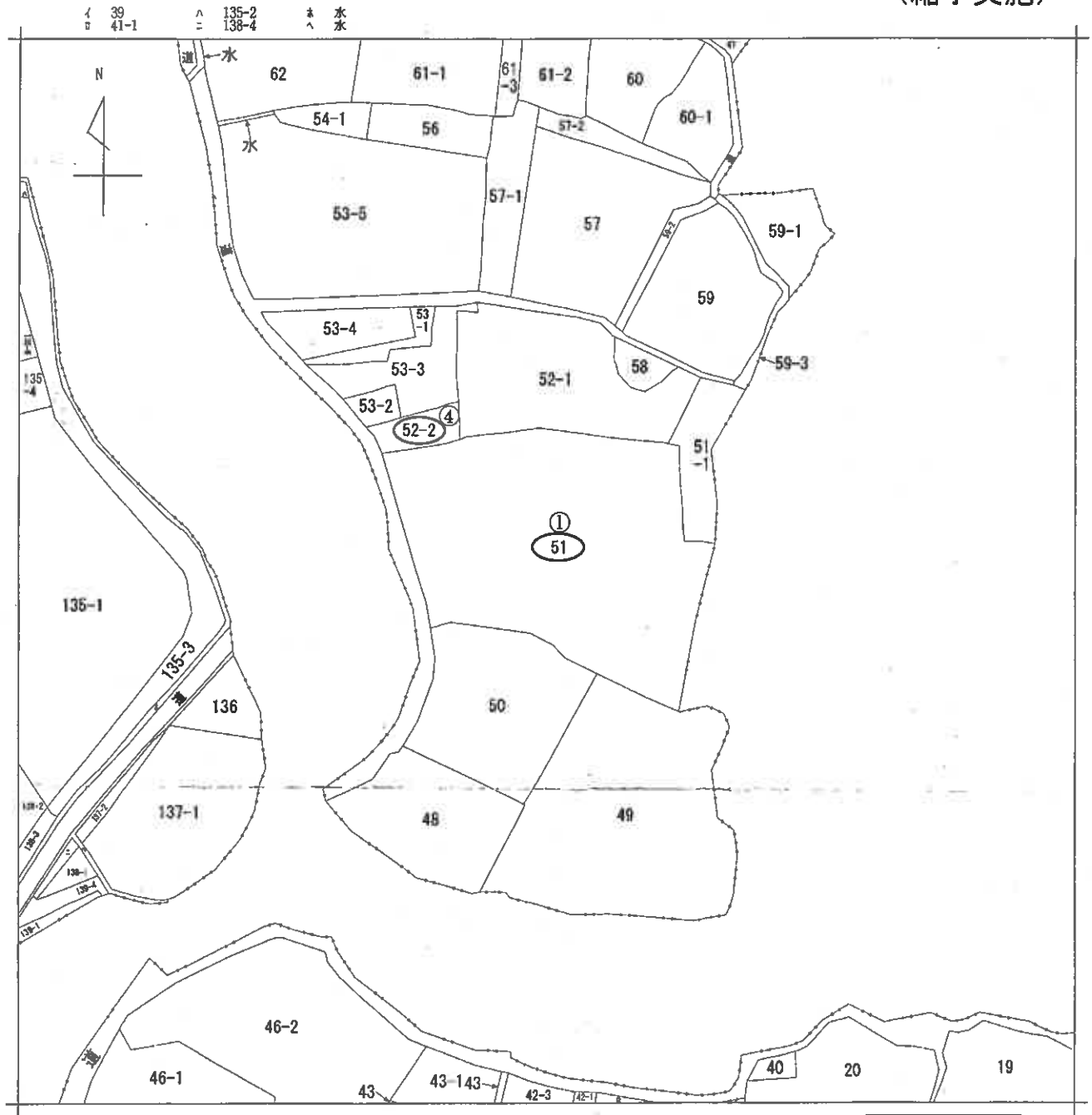
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(公図の写し)

(縮小実施)



請 求 部 分	所 在					鳥取市青谷町亀尻字荒神		地 番	51番		
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	明治23年6月					備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 事 項			

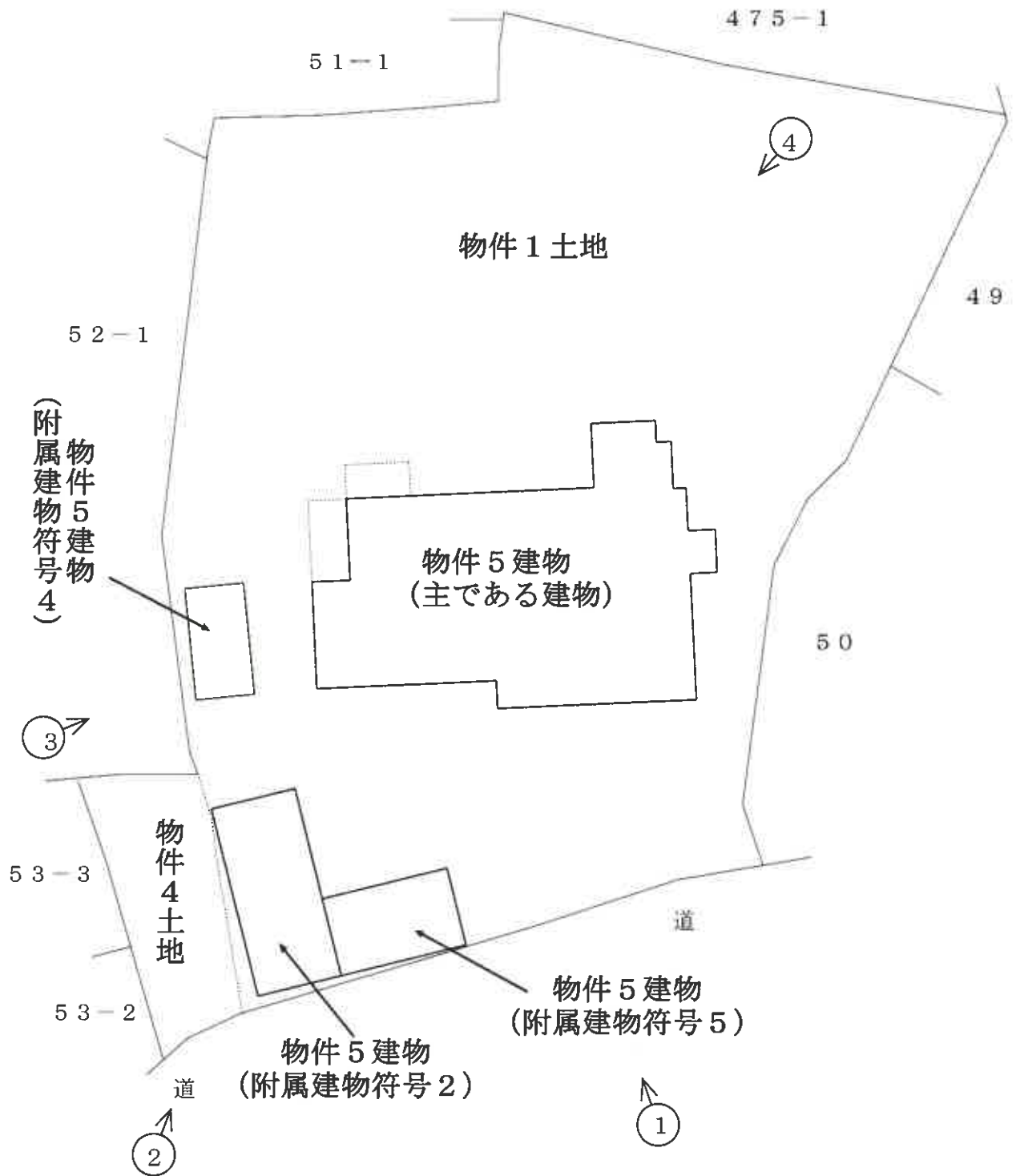
請求番号：25-2
(1/1)

(8 枚目)

公用

土地建物位置関係図

①～④写真撮影場所



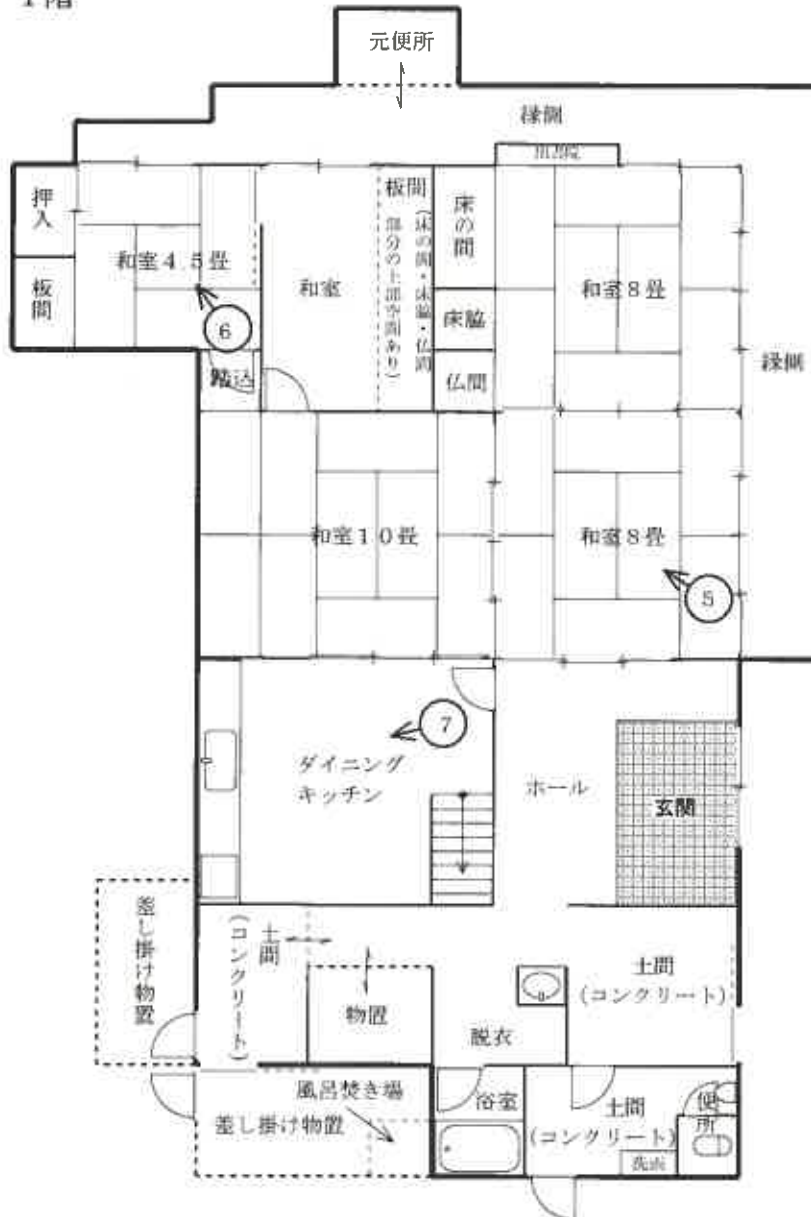
建物間取図

(物件 5)
(主である建物)

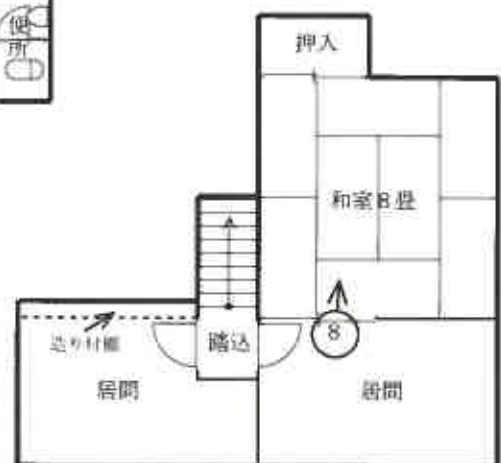


⑤～⑧写真撮影場所

1 階



2 階



* 附属建物符号2, 4, 5は
ほぼ間仕切りがないため、
間取り図は作成していない。

①

物件5
主である建物



②

符号2
物件5
附属建物
符号5



③

物件5
附属建物
符号4



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

物件5
附属建物
符号2内



事件番号 令和5年(ケ)第21号

評価(2回目)



評 価 書 (再)

本評価書は、民事執行法第58条による
不動産の評価の成果を報告するものです。

令和 5 年（ケ）第 21 号
令和 7 年 3 月 8 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 19 日 評 価（ 2 ）

鳥取地方裁判所 御中

評 価 書（再）

評価人（不動産鑑定士）

吉田 幹男

第1 評価額

物件番号 一括 価 格	
金1,420,000円	
内 訳 価 格	
物件番号 1 (土地)	金520,000円
物件番号 4 (土地)	金20,000円
物件番号 5. 付2・5 (建物)	金880,000円

- ① 一括価格は、上記各物件について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 土地の内訳価格： 土地価格から建物のための土地利用権等価格を控除した価格。
建物の内訳価格： 建物価格に土地利用権等価格を加算した価格。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。従って、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、物件の種類及び品質の不適合について売主に担保責任はないこと)等の特殊性を反映させた価格である。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降に発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 物件目録

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1 (土地)	所 在 番 地 目 積 地 地 積	鳥取市青谷町亀尻字荒神 51番 宅地 1223.14平方メートル	
4 (土地)	所 在 番 地 目 積 地 地 積	鳥取市青谷町亀尻字荒神 52番2 宅地 52.89平方メートル	
5 (建物)	所 在 番 家 屋 番 号 種 類 造 構 造 床 面 積	鳥取市青谷町亀尻51番地 51番 居宅 木造草葺平家建 161.09平方メートル	木造瓦葺2階建 1階約131平方メートル 2階約38平方メートル 計169平方メートル
物件 番号	特 記 事 項		

物件番号	所 在 等	登 記	現 況
符号1	所在地 地積	鳥取市青谷町亀尻5 1 番地	滅失
符号2	所在地 地積	鳥取市青谷町亀尻5 1 番地	倉庫
符号3	所在地 地積	鳥取市青谷町亀尻5 1 番地	滅失
符号4	所在地 地積	鳥取市青谷町亀尻5 1 番地	建物は残っているが、 屋根は半分残るだけで、 壁はほとんど無く 実質滅失状態
符号5	家屋番号 種類 構造 床 面	鳥取市青谷町亀尻5 1 番地	物置
特 記 事 項			

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等 物件番号 1、4 宅地

位置・交通 (およその道路距離)	J R 山陰本線 青谷 駅 南西 方 約2.8km 川積バス停 南東 方 約0.4km
付近の状況	青谷駅の南西方約3km付近の山裾の西側に古くから形成されている亀尻集落に存する。山沿いに沿って南北に細長く形成されている集落であり、戸数の変動も少なく安定している。 対象地は集落のほぼ中央に位置している。
主な公法上の 規制等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都市計画区分：都市計画区域外 用途地域： 建 ぺ い 率： 容 積 率： 防 火 規 制： その他の規制：
画地条件 (間口＝接道長さ) (奥行＝最大奥行)	地 積：1276.03平方メートル 接道状況：中間画地 間 口：約27m その他：ほぼ平坦地 奥 行：約45m 形 状：やや不整形
接面道路 の 状 況	西 側，幅員 4m 市道，舗装有， 道路より若干高い。
土地の利用 状 況 等	現 状：後記対象建物が存する。 目的外建物：無
供給処理施設	上 水 道：有 下 水 道：有 (注) 供給処理施設における「有」とは、目的物件の前面道路に該当施設の施設管が通っており、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「無」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
特 記 事 項	物件5 の敷地である。

2. 建物の概況及び利用状況 物件番号 5

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 残 存 耐 用 年 数	建築時（登記簿記載）： 経過年数：約 60 年 経済的残存耐用年数：約 5 年 経過年数は改築前の草葺屋根の平家建の建築時期からの年数 を採用する必要がありますが、居住者は不明ということな ので、覚えていると言う改築時期の約60年を採用しました。
仕 様	現況の建物の状況です。 構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 設 備：特になし その他：
床 面 積（現 況）	1階 約174平方メートル 2階 約38平方メートル 計 212平方メートル
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：現況調査報告書の「建物間取図」の通り。
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が居住している。
特 記 事 項	建物は増改築された部分は比較的良く残っているが、改築前の 残っている部分は相当痛みが進んでいる。附属建物は登記上5 棟あるが、符号1,3は滅失で、符号4は建物は残っているが、 屋根は半分残るだけで壁はほとんど無く実質滅失と判定した。

2. 建物の概況及び利用状況 物件番号 符号 2	
区分	附属建物
建築時期及び 残存耐用年数	建築時（登記簿記載）： 経過年数： 約 60 年 経済的残存耐用年数： 約 5 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 設 備：特になし その他：
床面積（現況）	1 階 38.18平方メートル 2 階 38.18平方メートル 計 76.36平方メートル
現況用途等	現況用途：倉庫
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が利用している。
特 記 事 項	建物の状況は、屋根や壁等が崩れている部分がある。 屋根に設置されている太陽熱温水器は壊れている。

2. 建物の概況及び利用状況 物件番号 符号5

区分	附属建物
建築時期及び 残存耐用年数	建築時(登記簿記載) : 経過年数 : 約 60 年 経済的残存耐用年数 : 約 5 年
仕 様	構 造 : 木造平家建 屋 根 : 瓦葺 設 備 : 特になし その他 :
床面積(現況)	約22平方メートル
現況用途等	現況用途 : 物置
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が利用している。
特 記 事 項	建物や壁の一部に崩れている個所がある。

第5 評価額算出の過程

1-1. 土地 物件番号 1、4

更地価格を算出し、これに建付減価補正を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 * a	個別格差 * b	地 積	建付減価 補正 * c	建付地価格 ① (万円未満四捨五入)
1	5,900円/㎡	× 0.76	× 1,223.14㎡	× 0.90	= 4,940,000円
4	5,900円/㎡	× 0.76	× 52.89㎡	× 0.90	= 210,000円
					5,150,000円

* a 標準画地価格

地価公示標準地等の価格を規準とした価格を参考とし、周辺地域の取引事例を検討のうえ標準画地価格を査定した。

番 号	標準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	規準とした価格
鳥取(県) -33	5,300円/㎡	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{90}$	= 5,900円/㎡

- ◇時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率
- ◇標準化補正 : 必要なし
- ◇地域格差 : 街路条件, 交通接近条件, 環境条件, 行政的条件等を考量のうえ格差率を査定した。

b 個別格差

要 因	率
街路	0.95
画地	0.80
環境	1.00
相 乗 積	0.76

* c 建付減価補正 : 建物と敷地との適応状態等を考慮した。

1-2. 建物

5. 付2.5

前記に 物件 番号	再調達原価 *d	現況延床面積	現価率 *e	建物価格 ② (万円未満四捨五入)
5	115,000円/m ²	× 212.00m ²	× 0.047	= 1,150,000円
付2	80,000円/m ²	× 76.36m ²	× 0.057	= 350,000円
付5	80,000円/m ²	× 22.00m ²	× 0.057	= 100,000円
計	1,600,000円			

*d 再調達原価 : 建物建築費の推移動向等を考慮した、目的建物を再建築する場合の標準的な建築費。

*e 現価率 : 建築時から価格時点までの減価の程度を考慮し、耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して現価率を査定した。

物件 番号	経過年数	経済的残存 耐用年数	残価率	手 法	耐用年数に 基づく方法に よる現価率	観察減価 に よる補正率	現価率
5	60年	5年	0.05	定率法	0.06296	× 0.75	= 0.047
付2	60年	0年	0.05	定率法	0.06296	× 0.90	= 0.057
付5	60年	0年	0.05	定率法	0.06296	× 0.90	= 0.057

2. 物件番号1, 4, 5付2・5の評価額の決定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して下記のとおり評価額を決定した。

2-1. 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (1-1.①)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 ③ (万円未満四捨五入)
1 (土地)	4,940,000円	× 0.50	法定地上権	= 2,470,000円
4 (土地)	210,000円	× 0.50	法定地上権	= 110,000円

2-2. 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格	土地利用権等価格 の控除及び加算		市場性 修 正 * g	競売市 場修正 * h	評 価 額 (万円未満四捨五入)
1 (土地)	(4,940,000円	－ 2,470,000円)		× 0.70	× 0.3	= 520,000円
4 (土地)	(210,000円	－ 110,000円				= 20,000円
5.2-5 (建物)	(1,600,000円	+ 2,580,000円)				= 880,000円
						= 1,420,000円

*g 市場性修正

農村地域でも規模が大きく、不鮮明な点が多い。

*h 競売市場修正

2ページ記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ査定した。

第6 参考価格資料1

番 号 : 鳥取(県)-33
所 在 : 鳥取市青谷町紙屋字河原町194番外
位 置 : 青谷駅6.9km
価 格 : 5300円/m²
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 579m²
接 面 街 路 : 北西5m市道
供給処理施設 : 水道, 下水
用 途 地 域 : 都計外
建 蔽 率
容 積 率
地 域 の 概 要 : 農家住宅が多い山間の既成住宅地域

(注) ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価額であり、ここに掲げた価格とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

位置図

近隣概況図(正本のみに添付)

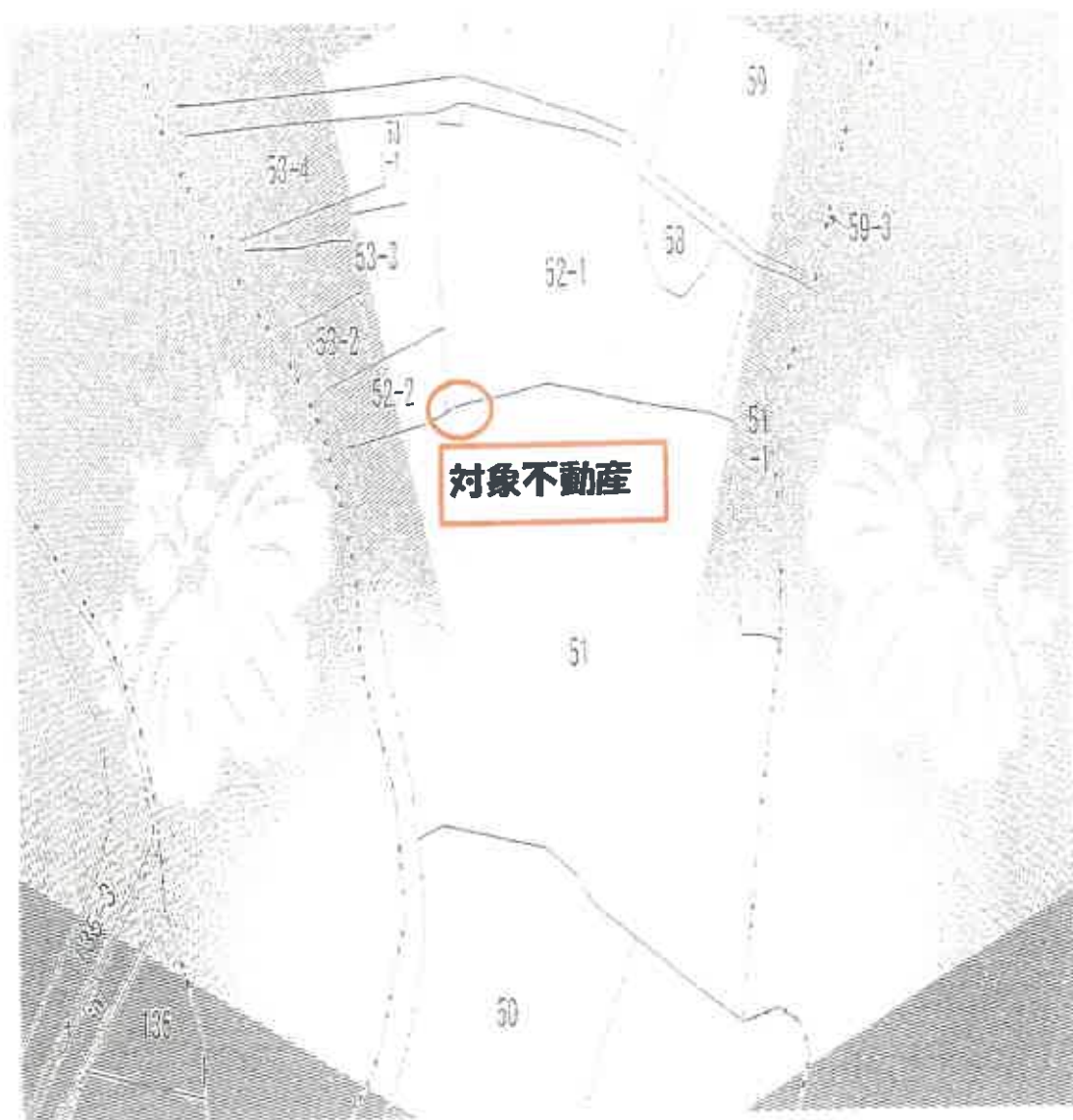
公図写し(法務局備付)

建物配置図

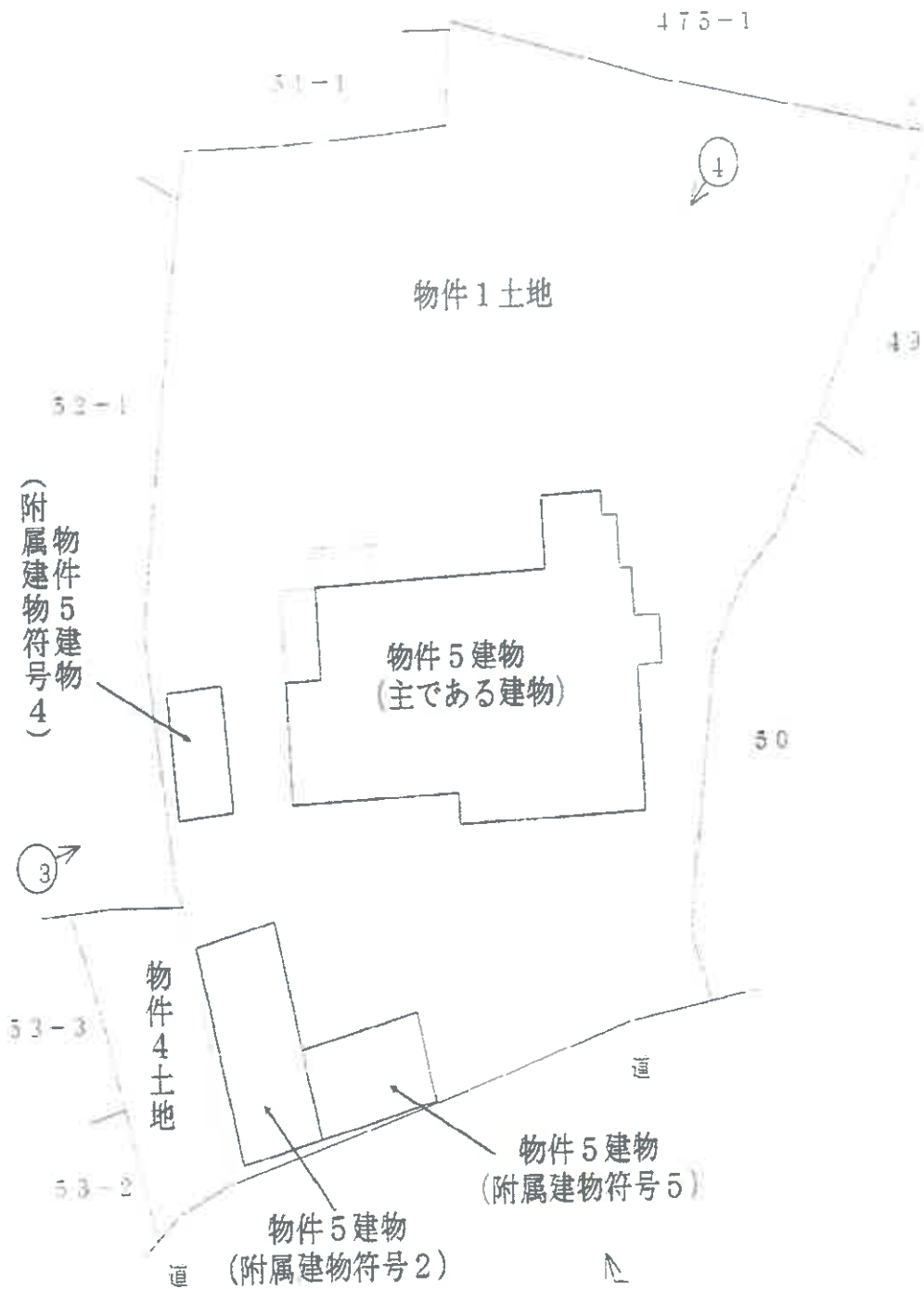
位置図



公図写し



建物配置図



参 考 事 項

■供給処理施設について

上水道、下水道(農業集落排水等を含む)、ガス配管については、目的土地を建物の敷地として利用する場合に必要な設備であり、当該土地上にどのような建物を建築するかによってその引込管の口径、口数も異なるが、地域によっては、管理者が敷地内への引込の情報は個人情報であるという立場で公開しない場合もある。また、管理者が保有する引込情報が必ずしも正確ではないこともあり、敷地内への引込の情報を管理者から得て確認ができ、敷地内への水道メーターの設置、汚水枡の設置、ガスメーターの設置がそれぞれなされていても、既設の敷地内配管が直ちに利用可能な状態であるかどうかは専門業者でなければ確認は不可能であることに注意を要する。

前面道路に配管がある場合に通常必要となる引込費用は、この種の経費の中で最低限の経費であり、買受人が土地あるいは建物を購入した場合に通常必要となる費用と考えられることから、目的物件の評価額にそもそも影響を与えるものではないと言え、土地の評価額から明示的に控除すべき費用ではないと考えられる。

■建物の付帯設備

建物に付属する各種住宅設備については、例えば、電気、給湯器、浄化槽等建物内の各種設備が稼働可能な状態にあるかどうかまでを評価人が調べることは困難であり、また、電気が止められている場合には電気設備をチェックすることは不可能であるため、当該設備等が稼働可能な状態であるかどうかを保証できない。

■地価公示標準地等からの規準

標準画地価格を評定する際は、国が公示する地価公示標準地の公示価格あるいは鳥取県が告示する地価調査基準地の標準価格を規準とする。ただし、規準できない場合もある。

■標準画地価格

目的土地が属する地域の標準的な画地の価格。

■目的土地の個別格差

目的土地の個別的要因(街路、交通接近、環境、画地、行政的、その他)が、標準的な画地の個別的要因と異なる場合の格差。

■建付減価補正

目的土地上の建物が一般的あるいは合理的な利用状況でない場合等に、その敷地が更地と比較して市場性が劣る場合の補正。

■占有減価修正

目的物件に占有者がいるため目的物件の需要が減退し、売却が困難になる場合に行う修正。

■市場性修正

目的物件の価格査定に当たり、個別的な要因を考慮してもなお目的物件の需要が限定されるなど、売却が困難な場合に行う修正。

■競売市場修正

競売という特殊な市場において、買受人が負担することとなるリスクを考慮した修正。

事件番号

令和5年(ケ)第21号



評 価 書

本評価書は、民事執行法第58条による
不動産の評価の成果を報告するものです。

令和5年（ケ）第21号
令和6年3月22日 現地調査
令和6年4月10日 評価

鳥取地方裁判所 御中

評 価 書

評価人（不動産鑑定士）

吉田 幹男

第1 評価額

物件番号 一括 価 格	
金2,390,000円	
内 訳 価 格	
物件番号 1 (土地)	金880,000円
物件番号 4 (土地)	金40,000円
物件番号 5.付2・5 (建物)	金1,470,000円

①

一括価格は、上記各物件について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。

②

内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

③

土地の内訳価格： 土地価格から建物のための土地利用権等価格を控除した価格。
建物の内訳価格： 建物価格に土地利用権等価格を加算した価格。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。従って、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、物件の種類及び品質の不適合について売主に担保責任はないこと)等の特殊性を反映させた価格である。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降に発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 物件目録

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1 (土地)	所 地 地 地 在 番 目 積	鳥取市青谷町亀尻字荒神 5 1 番 宅地 1223.14平方メートル	
4 (土地)	所 地 地 地 在 番 目 積	鳥取市青谷町亀尻字荒神 5 2 番 2 宅地 5 2. 8 9 平方メートル	
5 (建物)	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	鳥取市青谷町亀尻 5 1 番地 5 1 番 居宅 木造草葺平家建 161.09平方メートル	木造瓦葺 2 階建 1 階約174平方メートル 2 階約38平方メートル 計212平方メートル
物件 番号	特 記 事 項		

物件番号	所 在 等	登 記	現 況
符号1	所在地 地積 在番目積	鳥取市青谷町亀尻5 1 番地	滅失
符号2	所在地 地積 在番目積	鳥取市青谷町亀尻5 1 番地	倉庫
符号3	所在地 地積 在番目積	鳥取市青谷町亀尻5 1 番地	滅失
符号4	所在地 地積 在番目積	鳥取市青谷町亀尻5 1 番地	建物は残っているが、三方向は吹き抜けで実質滅失状態
符号5	所 家 種 構 床 面 屋 番 号 類 造 積	鳥取市青谷町亀尻5 1 番地	物置
特 記 事 項			

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等 物件番号 1、4 宅地

位 置 ・ 交 通 (およその道路距離)	J R 山陰本線 青谷 駅 南西 方 約2.8km m 川積バス停 南東 方 約0.4km m
付 近 の 状 況	青谷駅の南西方約3km付近の山裾の西側に古くから形成されている亀尻集落に存する。山沿いに沿って南北に細長く形成されている集落であり、戸数の変動も少なく安定している。 対象地は集落のほぼ中央に位置している。
主な公法上の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都市計画区分 : 都市計画区域外 用 途 地 域 : 建 ぺ い 率 : 容 積 率 : 防 火 規 制 : その他の規制 :
画 地 条 件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	地 積 : 1276.03平方メートル 接道状況: 中間画地 間 口 : 約27m その他: ほぼ平坦地 奥 行 : 約45m 形 状 : やや不整形
接 面 道 路 の 状 況	西 側 , 幅員 4m 市道 , 舗装有 , 道路より若干高い。
土 地 の 利 用 状 況 等	現 状 : 後記対象建物が存する。 目的外建物 : 無
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 有 下 水 道 : 有 (注) 供給処理施設における「有」とは、目的物件の前面道路に該当施設の施設管が通っており、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「無」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
特 記 事 項	物件5 の敷地である。

2. 建物の概況及び利用状況 物件番号 5

区 分	主である建物
建築時期及び 残存耐用年数	建築時(登記簿記載) : 経過年数 : 約 60 年 経済的残存耐用年数 : 約 5 年 経過年数は改築前の草葺屋根の平家建の建築時期からの年数を採用する必要がありますが、居住者は不明ということなので、覚えていると言う改築時期の約60年を採用しました。
仕 様	現況の建物の状況です。 構 造 : 木造2階建 屋 根 : 瓦葺 設 備 : 特になし その他 :
床面積(現況)	1階 約174平方メートル 2階 約38平方メートル 計 212平方メートル
現況用途等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 現況調査報告書の「建物間取図」の通り。
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が居住している。
特 記 事 項	建物は増改築された部分は比較的良く残っているが、改築前の残っている部分は相当痛みが進んでいる。 附属建物が登記上5棟あるが、符号1,3は滅失で、符号4は建物は残るも、三方向の外壁は落ちぶれて実質滅失と判定した。

2. 建物の概況及び利用状況 物件番号 符号2

区分	附属建物
建築時期及び 残存耐用年数	建築時(登記簿記載) : 経過年数 : 約 60 年 経済的残存耐用年数 : 約 5 年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 瓦葺 設 備 : 特になし その他 :
床面積(現況)	1階 38.18平方メートル 2階 38.18平方メートル 計 76.36平方メートル
現況用途等	現況用途 : 倉庫
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が利用している。
特 記 事 項	建物の状況は、屋根や壁等が崩れている部分がある。 屋根に設置されている太陽熱温水器は壊れている。

2. 建物の概況及び利用状況 物件番号 符号5	
区分	附属建物
建築時期及び 残存耐用年数	建築時(登記簿記載) : 経過年数 : 約 60 年 経済的残存耐用年数 : 約 5 年
仕 様	構 造 : 木造平家建 屋 根 : 瓦葺 設 備 : 特になし その他 :
床面積(現況)	約22平方メートル
現況用途等	現況用途 : 物置
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が利用している。
特 記 事 項	建物や壁の一部に崩れている個所がある。

第5 評価額算出の過程

1-1. 土地 物件番号 1、4

更地価格を算出し、これに建付減価補正を行って建付地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 *a	個別格差 *b	地 積	建付減価 補正 *c	建付地価格 ① (万円未満四捨五入)
1	6,000円/㎡	× 0.76	× 1,223.14㎡	× 0.90	= 5,020,000円
4	6,000円/㎡	× 0.76	× 52.89㎡	× 0.90	= 220,000円
					5,240,000円

*a 標準画地価格

地価公示標準地等の価格を規準とした価格を参考とし、周辺地域の取引事例を検討のうえ標準画地価格を査定した。

番 号	標準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	規準とした価格
鳥取(県) -33	5,400円/㎡	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{90}$	= 6,000円/㎡

◇時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正 : 必要なし

◇地域格差 : 街路条件, 交通接近条件, 環境条件, 行政的条件等を考量のうえ格差率を査定した。

*b 個別格差

要 因	率
街路	0.95
画地	0.80
環境	1.00
相 乗 積	0.76

*c 建付減価補正 : 建物と敷地との適応状態等を考慮した。

1-2. 建物

5. 付2.5

前記に 物件 番号	再調達原価 *d	現況延床面積	現価率 *e	建物価格 ② (万円未満四捨五入)
5	115,000円/m ²	× 173.86m ²	× 0.057	= 1,140,000円
付2	80,000円/m ²	× 76.36m ²	× 0.057	= 350,000円
付5	80,000円/m ²	× 22.00m ²	× 0.057	= 100,000円
計				1,590,000円

*d 再調達原価 : 建物建築費の推移動向等を考慮した、目的建物を再建築する場合の標準的な建築費。

*e 現価率 : 建築時から価格時点までの減価の程度を考慮し、耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して現価率を査定した。

物件 番号	経過年数	経済的残存 耐用年数	残価率	手 法	耐用年数に 基づく方法に よる現価率	観察減価 に よる補正率	現価率
5	60年	5年	0.05	定率法	0.06296	× 0.90	= 0.057
付2	60年	0年	0.05	定率法	0.06296	× 0.90	= 0.057
付5	60年	0年	0.05	定率法	0.06296	× 0.90	= 0.057

2. 物件番号1, 2, 3, 4, 付2・5の評価額の決定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して下記のとおり評価額を決定した。

2-1. 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (1-1.①)	土地利用権等割合		土地利用権等価格③ (万円未満四捨五入)
1 (土地)	5,020,000円	× 0.50	法定地上権	= 2,510,000円
4 (土地)	220,000円	× 0.50	法定地上権	= 110,000円

2-2. 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格	土地利用権等価格 の控除及び加算		市場性 修 正 * g	競売市 場修正 * h	評 価 額 (万円未満四捨五入)
1 (土地)	(5,020,000円	－ 2,510,000円)		× 0.70	× 0.5	= 880,000円
4 (土地)	(220,000円	－ 110,000円				= 40,000円
5.2-5 (建物)	(1,590,000円	+ 2,620,000円)				= 1,470,000円
						= 2,390,000円

*g 市場性修正

農村地域でも規模が大きく、不鮮明な点が多い。

*h 競売市場修正

2ページ記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ査定した。

第6 参考価格資料1

番 号 : 鳥取(県)-33
所 在 : 鳥取市青谷町紙屋字河原町194番外
位 置 : 青谷駅6.9km
価 格 : 5400円/㎡
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 579㎡
接 面 街 路 : 北西5m市道
供給処理施設 : 水道, 下水
用 途 地 域 : 都計外
建 蔽 率
容 積 率
地 域 の 概 要 : 農家住宅が多い山間の既成住宅地域

(注) ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価額であり、ここに掲げた価格とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

位置図

近隣概況図(正本のみに添付)

公図写し(法務局備付)

建物配置図

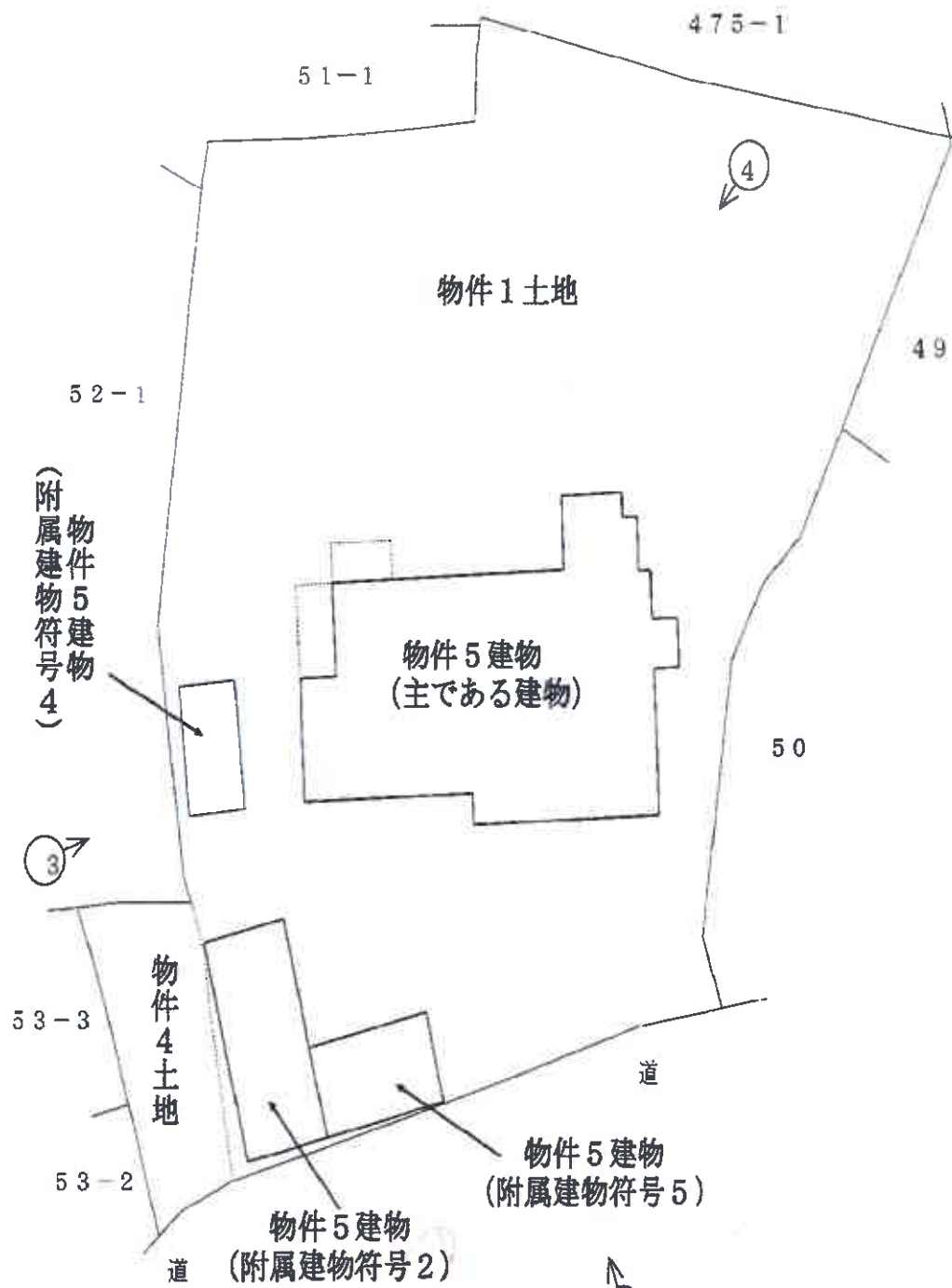
位置図



公図写し



建物配置図



参 考 事 項

■供給処理施設について

上水道、下水道(農業集落排水等を含む)、ガス配管については、目的土地を建物の敷地として利用する場合に必要な設備であり、当該土地上にどのような建物を建築するかによってその引込管の口径、口数も異なるが、地域によっては、管理者が敷地内への引込の情報は個人情報であるという立場で公開しない場合もある。また、管理者が保有する引込情報が必ずしも正確ではないこともあり、敷地内への引込の情報を管理者から得て確認ができ、敷地内への水道メーターの設置、汚水枡の設置、ガスメーターの設置がそれぞれなされていても、既設の敷地内配管が直ちに利用可能な状態であるかどうかは専門業者でなければ確認は不可能であることに注意を要する。

前面道路に配管がある場合に通常必要となる引込費用は、この種の経費の中で最低限の経費であり、買受人が土地あるいは建物を購入した場合に通常必要となる費用と考えられることから、目的物件の評価額にそもそも影響を与えるものではないと言え、土地の評価額から明示的に控除すべき費用ではないと考えられる。

■建物の付帯設備

建物に付属する各種住宅設備については、例えば、電気、給湯器、浄化槽等建物内の各種設備が稼働可能な状態にあるかどうかまでを評価人が調べることは困難であり、また、電気が止められている場合には電気設備をチェックすることは不可能であるため、当該設備等が稼働可能な状態であるかどうかを保証できない。

■地価公示標準地等からの規準

標準画地価格を評定する際は、国が公示する地価公示標準地の公示価格あるいは鳥取県が告示する地価調査基準地の標準価格を規準とする。
ただし、規準できない場合もある。

■標準画地価格

目的土地が属する地域の標準的な画地の価格。

■目的土地の個別格差

目的土地の個別的要因(街路、交通接近、環境、画地、行政的、その他)が、標準的な画地の個別的要因と異なる場合の格差。

■建付減価補正

目的土地上の建物が一般的あるいは合理的な利用状況でない場合等に、その敷地が更地と比較して市場性が劣る場合の補正。

■占有減価修正

目的物件に占有者がいるため目的物件の需要が減退し、売却が困難になる場合に行う修正。

■市場性修正

目的物件の価格査定に当たり、個別的な要因を考慮してもなお目的物件の需要が限定されるなど、売却が困難な場合に行う修正。

■競売市場修正

競売という特殊な市場において、買受人が負担することとなるリスクを考慮した修正。